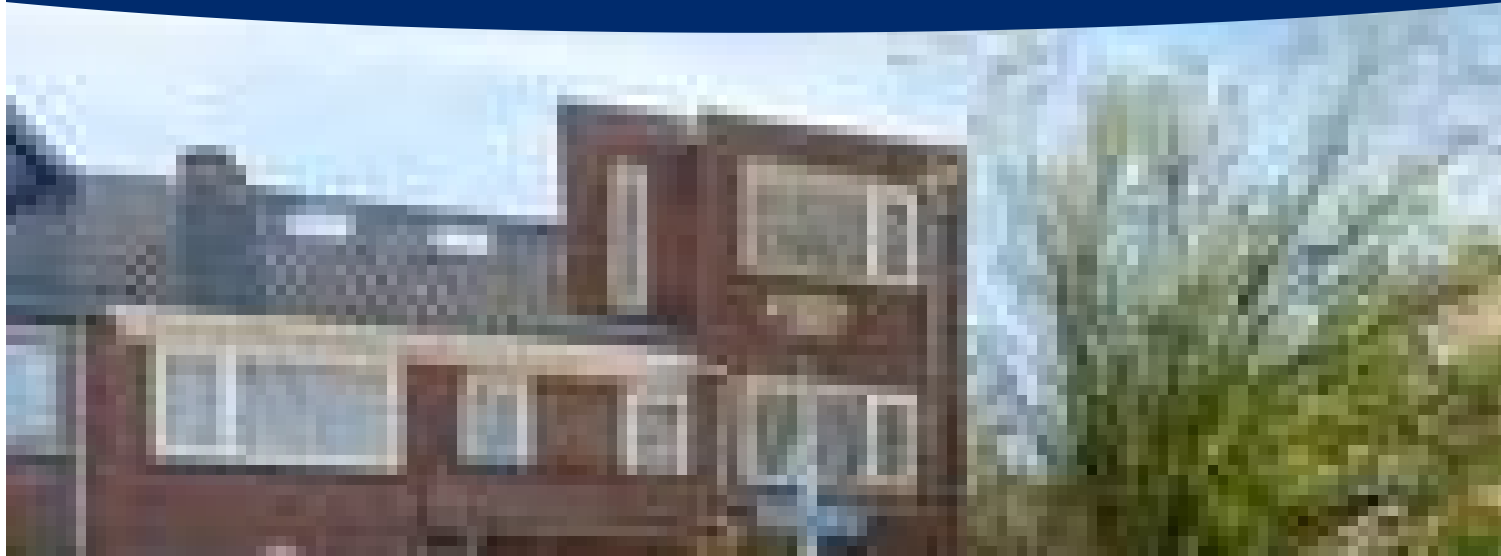


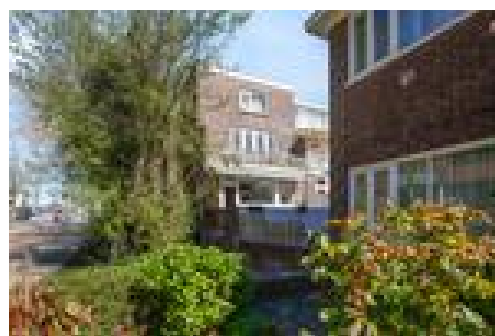
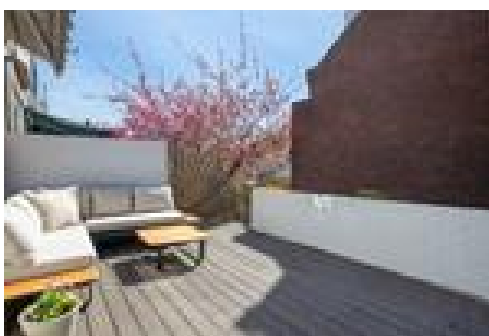
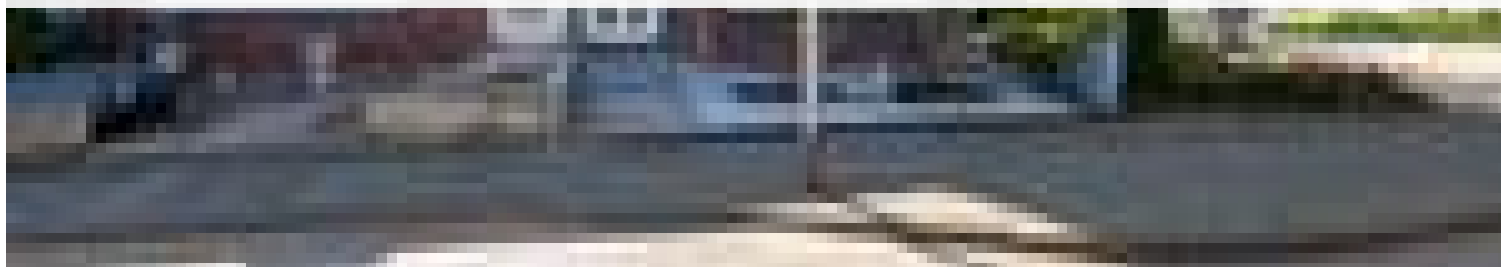
Gouda

Koekoekplein 13 | Vraagprijs € 439.000 k.k.

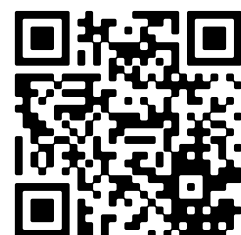


BESCHIKBAAR

WWW.KOEKOEKPLEIN13.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1939
Woonoppervlakte:	107 m ²
Perceeloppervlakte:	112 m ²
Inhoud:	430 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.owb.nu/koekoekplein13



Omschrijving

Koekoekplein 13, 2802 AD Gouda

Van Rhijn Makelaars verkoopt:

KARAKTERVOLLE JAREN '30 woning met VIER VOLWAARDIGE WOONLAGEN en verrassend veel ruimte!

Aan de rand van de geliefde Vogelbuurt ligt deze ruime en sfeervolle woning, verdeeld over maar liefst vier woonlagen. De woning beschikt over drie comfortabele slaapkamers (voorheen 4) en een royale badkamer.

Een absolute meerwaarde is het riante souterrain van circa 50 m², bestaande uit twee multifunctionele ruimtes. Deze extra ruimte biedt een hoop extra perspectief en maakt dit huis ideaal voor de liefhebber van klussen, de hobbyist of als je thuis wilt wonen en werken!

Verder is er zowel een zonnige achtertuin op het zuiden als een heerlijk dakterras aanwezig.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met een thans gerenoveerde speeltuin op steenworpafstand. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe nabijheid.

ENERGIELABEL B.

Bouwjaar 1939. Woonoppervlakte ca. 107m². Overige ruimte ca. 49m². Inhoud ca. 430m³. Gebouw gebonden buitenruimte ca. 18.7m². Externe bergruimte ca. 4.5m². Eigen grond 112m².

Begane grond:

Entree met ruime hal voorzien van trapopgang naar de eerste verdieping, toiletruimte en toegang tot de living. De royale living is afgewerkt met een laminaatvloer en strakke wandafwerking en staat in open verbinding met de keuken. De lichte keuken is uitgevoerd in een nette opstelling en voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de living is er toegang tot het ruime dakterras, fraai afgewerkt met brede vlonderplanken en gelegen op het zuiden, waardoor hier de hele dag door van de zon kan worden genoten. Aan de achtergevel is een zonnenscherm aanwezig, wat zorgt voor extra comfort op warme dagen. Dankzij de zuidelijke ligging en de grote raampartijen, ook aan de zijzijde, is de woning bijzonder licht en aangenaam.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot de vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer, die oorspronkelijk bestond uit twee separate kamers en daardoor extra ruim is opgezet. De slaapkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt toegang tot een klein balkon aan de voorzijde. De royale badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Via openslaande deuren is er tevens toegang tot het balkon, wat zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Het balkon aan de achterzijde is recent opgeknapt en biedt een fijne, verzorgde buitenruimte om van te genieten.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot twee royale slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De ruime slaapkamer aan de voorzijde is oorspronkelijk ontstaan uit twee separate kamers en biedt daardoor extra veel

leefruimte en indelingsmogelijkheden. De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens royaal en beschikt over een zijraam, wat zorgt voor prettig daglicht en ventilatie.

Souterrain en achtertuin:

De op het zuiden gelegen achtertuin is ca. 5,78x5,48 meter en is aangelegd met bestrating, houten omheining en een achterom. Aansluitend bevindt zich een overdekt terras van ca. 2,24x5,48 meter met een hoogte van ca. 1,7meter, waardoor een beschutte en aangename buitenruimte ontstaat.

Het souterrain is inpandig bereikbaar en biedt veel praktische en multifunctionele ruimte. Hier bevindt zich een berging en een doorloop naar twee multifunctionele vertrekken, beide voorzien van een wasbak. De ruimtes zijn netjes afgewerkt en hebben een hoogte van ca. 1,87 meter in het middelste deel en ca. 1,78 meter in het voorste deel. Vanuit het souterrain is er een trapopgang naar de begane grond, welke uitkomt in de hal. Deze verdieping leent zich uitstekend als werkplek, atelier, werkplaats, hobbyruimte of logeerkamer.

Algemeen

- Airconditioning geplaatst in 2024
- Cv-ketel vernieuwd in januari 2025
- In 2023 nieuwe groepenkast geplaatst
- 11 zonnepanelen (430 Wp), geplaatst in 2023 (momenteel gehuurd, verkoper is voornemens deze in overleg met koper vóór overdracht af te kopen zodat deze in eigendom worden geleverd)

Ligging & omgeving:

De woning is gelegen in een prettige en gewilde woonomgeving aan de rand van de Vogelbuurt in Gouda. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer.

Bereikbaarheid

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen met een snelle aansluiting op de oprit van de snelweg, waardoor steden in de Randstad uitstekend bereikbaar zijn.

Disclaimer:

Deze woning is ingemeten volgens de NEN2580 en voorzien van een meetcertificaat. De meetinstructie biedt een uniforme manier van meten, maar sluit kleine verschillen in meetuitkomsten niet uit. Alle informatie is bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod of het starten van onderhandelingen. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs: € 439.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1939

Soort dak: Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 107 m²

Perceeloppervlakte: 112 m²

Inhoud: 430 m³

Overige inpandige ruimte: 49 m²

Externe bergruimte: 5 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting

Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv-kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: C

Isolatie: Dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Combiketel gas gestookt uit 2024 (eigendom)

Buitenruimte

Tuin:	Achtertuin, zonneterras
-------	-------------------------

Achtertuin:	18 m ² (5.35 meter diep en 3.38 meter breed)
-------------	---

Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom
---------------	--

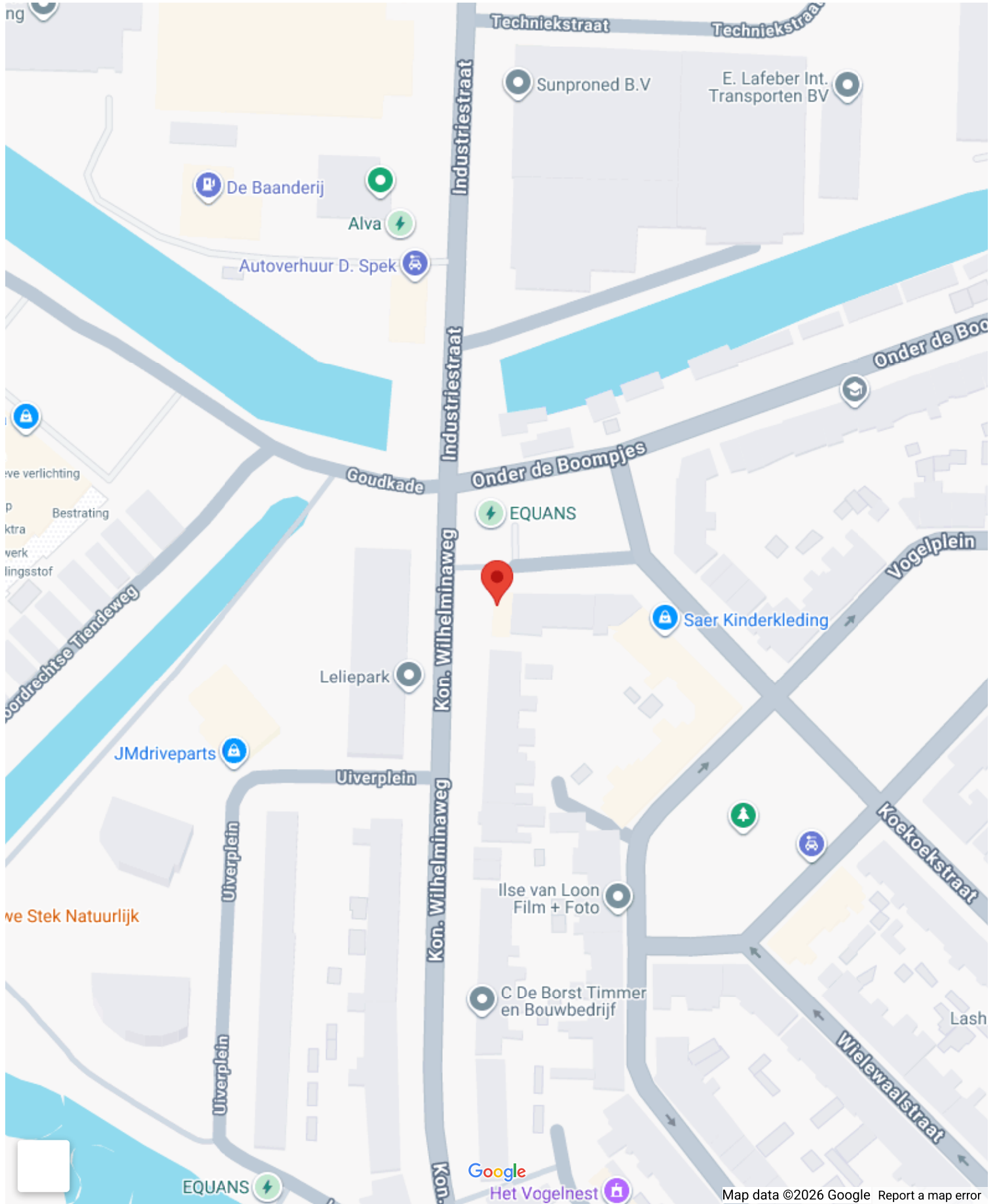
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	--

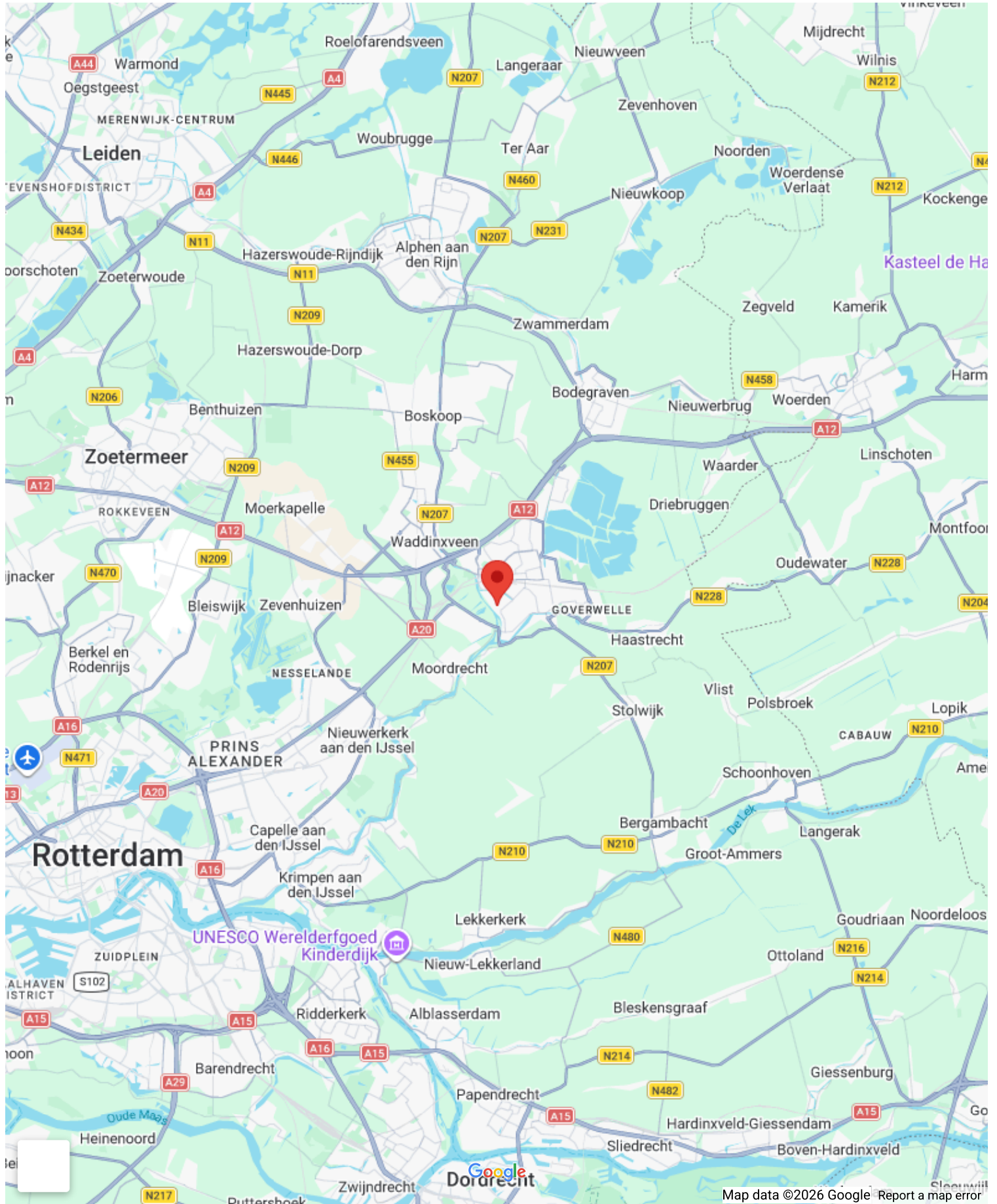
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

Op de kaart



Op de kaart

















Koekoekplein 13

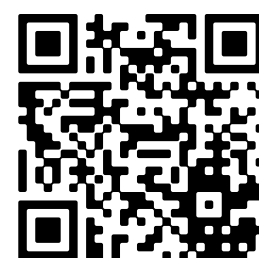
www.owb.nu/koekoekplein13



Van Rhijn Makelaars

van Limburg Stirumstraat 2
2805 BD, Gouda

www.vanrhijnmakelaars.nl
0182 - 748 739



📱 Scan Mij!